
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 BAUGESETZBUCH – BAUGB - UND DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG - BAUNVO - i. V. m. § 2 ABS. 5 BAUGB

1.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1.1 ALLGEMEINE WOHNGEBIETE (WA) § 4 BauNVO

a) Ausnahmen nach § 4 Abs. 3

Nr. 1 BauNVO = Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

Nr. 2 BauNVO = sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und

Nr. 3 BauNVO = Anlagen für Verwaltungen

sind zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO).

b) Ausnahmen nach § 4 Abs. 3

Nr. 3 BauNVO = Gartenbaubetriebe

Nr. 5 BauNVO = Tankstellen

sind unzulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.1.2 MISCHGEBIETE (MI) § 6 BauNVO

a) Nutzungen nach § 6 Abs. 2

Nr. 6 BauNVO = Gartenbetriebe

Nr. 7 BauNVO = Tankstellen

Nr. 8 BauNVO = Vergnügungsstätten

sind unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

b) Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO

= Vergnügungsstätten i. S. des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

sind unzulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.1.3 SONSTIGE SONDERGEBIETE (SO) § 11 BauNVO

Nutzungen nach § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO der Zweckbestimmung
'Hobbypferdehaltung' sind zulässig, die Wohnnutzung ist hier ausgeschlossen (§ 11 Abs.
1 und 2 BauNVO).

- 1.1.4 Im WA-gebiet und MI-gebiet wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4, die Geschößflächenzahl (GFZ) auf 0,8, festgesetzt. Im SO-gebiet wird die maximal zulässige Größe der Grundfläche baulicher Anlagen auf 175 m² festgesetzt (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO).
- 1.1.5 Die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse wird im WA-gebiet und im MI-gebiet auf II festgesetzt. (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
- 1.1.5 Die maximale zulässige Traufhöhe der Gebäude wird im WA-gebiet nicht, auf 6,0 m bzw. auf 6,5 m begrenzt –vgl. Planzuweisung. Im MI-gebiet beträgt die maximal zulässige Traufhöhe 6,5 m, im SO-gebiet 4,5 m. Der untere Bezugspunkt ist die Oberkante der dem Grundstück zugeordneten Straßenoberfläche, gemessen senkrecht zur Mitte der der Straße zugeordneten Gebäudeseite. Die Traufhöhe ist definiert als Schnittkante der Außenwand mit der Dachfläche (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO).
- 1.2 **BAUWEISE**
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO
- 1.2.1 Im WA- und MI-gebiet sind nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig.
- 1.3 **FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN**
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 BauNVO
- 1.3.1 Für die ausgewiesenen Flächen des WA- und MI-gebietes sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO eingeschossig bis maximal 30 m² Grundfläche zugelassen (§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO). Die untergeordneten Nebenanlagen dürfen jedoch im WA- und MI-gebiet nicht zwischen der öffentlichen Straßenverkehrsfläche und der straßenzugewandten Baugrenze bzw. Baugrenzenflucht errichtet werden. Im SO-gebiet dürfen die untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
- 1.4 **FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN**
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
- 1.4.1 Stellplätze und Garagen sind im WA- und im MI-gebiet auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 5 BauNVO) zugelassen, wobei einschränkend, die Garagen und Carports nicht zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der vorderen Baugrenze bzw. Baugrenzenflucht entlang der öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden dürfen.
- 1.5 **HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN**
§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

-
- 1.5.1 Aus städtebaulichen Gründen (vgl. Begründung zum Bebauungsplan) wird die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf maximal 3 beschränkt.
- 1.6 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- 1.6.1 Die privaten Grünflächen können zu wasserwirtschaftlichen Zwecken herangezogen werden.
- 1.7 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 1a BauGB sowie § 1a und § 135 a bis c BauGB i. V. m. § 14 LNatSchG
- 1.7.1 Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten gemäß DIN 18915 abzuschleppen, zwischen zu lagern und soweit wie möglich innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches wiederzuverwenden.
- 1.7.2 Auf der Erweiterungsfläche im WA-gebiet ist eine private Grünfläche (PG1) mit zusätzlicher landespflegerischer Zielsetzung ausgewiesen. Auf diesem 3,0 m breiten Streifen ist ein linearer Heckenkomplex aus standortgerechten, einheimischen Arten anzupflanzen. Der Pflanzabstand beträgt maximal 1,0 m. Arten können dem Fachbeitrag Naturschutz entnommen werden.
- 1.7.3 Zum Ausgleich und Ersatz für die Eingriffe in Natur und Landschaft in den Bereichen der Bebauungsplanerweiterung wird eine private Grünfläche (PG2) mit zusätzlicher landespflegerischer Zielsetzung ausgewiesen. Diese ist gemäß dem Fachbeitrag Naturschutz extensiv zu pflegen. Desweiteren ist am Südrand, in der Fortsetzung der PG1, eine lineare Heckenstruktur mit Sichtschutzfunktion aus standortgerechten, einheimischen Arten zu entwickeln. Der Pflanzabstand beträgt maximal 1,0 m. Weiterhin sind in Ergänzung an den Bestand 4 Obstbaum-Hochstämme zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.
- 1.8 MIT GEH-; FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN ZU GUNSTEN DER ALLGEMEINHEIT; EINES ERSCHLIESSUNGSTRÄGERS ODER EINES BESCHRÄNKTEN PERSONENKREISES
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 6 BauGB
- 1.8.1 Im WA-gebiet wird innerhalb der Erweiterungsfläche, entlang des südlichen räumlichen Geltungsbereiches, ein Streifen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten in 3,0 m Breite zu Gunsten der Orts- und Verbandsgemeinde sowie eines beschränkten Personenkreises ausgewiesen. Dieser Streifen darf nicht bebaut werden.

1.9 **FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN, SOWEIT SIE ZUR
HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND**
§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

1.9.1 Geländebedingt werden bei der Herstellung, der Sanierung bzw. dem Ausbau der anbaubaren, öffentlichen Verkehrsanlagen sowohl Aufschüttungen (Straßendamm) als auch Abgrabungen (Straßeneinschnitt) entstehen. Die senkrechten Höhendifferenzen von der Verkehrsanlage bis zum entstehenden Gelände betragen, bis zu maximal 1,0 m, so dass horizontale Böschungsanteile bei einer Neigung von 1:1,5 in einer Breite von bis zu 1,5 m entstehen. Diese erforderlichen Böschungen sind ebenso wie die notwendigen Rückenstützen der Randeinfassung der Straßenrandbefestigung zur Herstellung des Straßenkörpers und eines Banketts von 0,50 m Breite hinter der Randeinfassung auf den Baugrundstücken zu dulden.

1.10 **VERKEHRSFLÄCHEN SOWIE VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBE-
STIMMUNG, WIE FUSSGÄNGERBEREICHE**
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

1.10.1 Die Lage und Führung der Verkehrsfläche erfolgt gemäß der Plandarstellung.

1.11 **DER BEBAUUNGSPLAN SETZT DIE GRENZE SEINES RÄUMLICHEN
GELTUNGSBEREICHES FEST**
§ 9 Abs. 7 BauGB

1.11.1 Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches erfolgt gemäß der Plandarstellung (§ 9 Abs. 7 BauGB).

**2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 88 ABS. 1
LANDES-BAUORDNUNG - LBAUO - I. V. M. § 9 ABS. 4 BAUGB UND § 88 ABS.
6 LBAUO**

2.1 **DACHFORMEN**

2.1.1 Im Rahmen der im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigungen sind Sattel-, Walm-, Krüppelwalmdächer zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO.

2.2 **DACHNEIGUNGEN**

2.2.1 Im WA- und MI-gebiet sind Dachneigungen von 15° - 45°, im SO-gebiet von 0 - 45° zulässig. Die im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigungen gelten nicht zwingend für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO.

2.3 EINFRIEDUNGEN UND STÜTZMAUERN

- 2.3.1 Im räumlichen Geltungsbereich dürfen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den straßenseitigen Baufluchten bzw. den straßenseitigen Gebäudefluchten nur Einfriedungen aus Heckenanpflanzungen und Holz- sowie Metallzäune bis maximal 1,20 m Höhe errichtet werden. Maschendrahtzäune sind an diesen Stellen nicht zulässig. Weiterhin sind innerhalb der Gesamthöhe von maximal 1,20 m Sockelmauern Stützmauern bis 0,50 m Höhe zulässig.

Aufgestellt im Februar 2007

Neunkirchen am Potzberg,

Für die Ortsgemeinde Neunkirchen am Potzberg

.....

(DS) Ortsbürgermeister